Bloemendaal

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Bloemendaal.

Nr. 69771

1 juni

2016

Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2016.

Inleiding

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal; gelet op de veranderde marktomstandigheden, te besluiten de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2010-1 aan te passen volgens onderstaande tekst.

Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2016.

Artikel 1 (Definities)

Snippergroen: één perceel openbaar groen dat geen meerwaarde heeft als structureel openbaar groen, en daarom verkocht mag worden. Het betreft kavels, in beginsel onbebouwde, gemeentegrond (waaronder water is begrepen) en met een maximale grootte van 150 m2 per te verkopen kavel, direct aansluitend op eigendom van verzoeker en welke ingevolge deze beleidsregels vatbaar zijn voor eigendomsoverdracht.

Structureel openbaar groen: invulling van de openbare ruimte met gras en/of planten zodanig dat dit één geheel vormt met de bedoeling dit voor een lange periode te beheren als openbare ruimte.

Restkavel: een andere term voor snippergroen.

Verzoeker: particulier eigenaar van een perceel grenzend aan snippergroen, dat hij/zij wenst te kopen.

Artikel 2 (Procedure)

a. Een verzoek tot aankoop van gemeentelijk snippergroen en restkavels dient schriftelijk en gemotiveerd te worden gedaan en te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, vergezeld van een duidelijke situatieschets of kadastrale tekening. Een verzoek dat hieraan niet voldoet zal niet in behandeling worden genomen.
De gemeente heeft de mogelijkheid ook zelf actief snippergroen aan direct omwonenden te koop aan te bieden op basis van deze beleidsregels, wanneer dat past in het beheer van structureel groen.

b. Krachtens door burgemeester en wethouders gemandateerde bevoegdheid neemt het hoofd van de afdeling Beheer binnen 13 weken, te rekenen vanaf de datum van ontvangst, een beslissing op een ontvankelijk verzoek. Conform deze gemandateerde bevoegdheid kan het hoofd van de afdeling Beheer een verzoek afwijzen. Een beslissing om snippergroen te verkopen wordt door het college bekrachtigd door middel van een formeel collegebesluit. Verzoeker wordt dienovereenkomstig schriftelijk bericht.

c. Indien is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, dan wordt de prijs bepaald door de jaarlijks in opdracht van het hoofd van de afdeling Beheer vast te stellen lijst met getaxeerde waarden. De getaxeerde waarde is de marktwaarde per m^2 uitgaande van de bestemming tuingrond als restkavel. De gemeente is ten behoeve van de waardebepaling ingedeeld in 8 zones. Voor elke zone is de getaxeerde waarde als een gemiddelde prijs voor restkavels in die zone vastgesteld.
De zone-indeling is als volgt:
   1. Bloemendaal; ten westen van Mollaan/Brederodelaan
   2. Bloemendaal; ten oosten van Mollaan/Brederodelaan
   3. Overveen; ten westen van Bloemendaalseweg
   4. Overveen; ten oosten van Bloemendaalseweg
   5. Bentveld/Aerdenhout;
   6. Vogelenzang;
   7. Bennebroek; wijk Krakeling/Van Ittersumlaan
   8. Bennebroek; overig Bennebroek

e. Verzoeker kan zich naar eigen keuze en voor eigen rekening tot een notaris wenden voor het opmaken en verlijden van de akte van levering.

f. Alle kosten, belastingen, kadaster en notaris daaronder begrepen, verbonden aan de verkoop komen voor rekening van de koper.

Artikel 3 (Weigeringsgronden)

Burgemeester en wethouders wijzen het verzoek tot verkoop met toepassing van deze beleidsregels in elk geval af indien er naar hun oordeel sprake is van één of meer van onderstaande situaties:

a. De desbetreffende kavel gemeentegrond voldoet niet aan één of meerdere van de criteria die zijn vermeld in artikel 1 (Definitie).
b. Noodzaak van blijvende eigendom gemeente voor eigen gemeentelijk gebruik of om redenen van tactische, strategische of (toekomstig) planologische aard, dan wel anderszins.
c. Het ontstaan van verdere versnippering van gemeentegrond, in geval van ingesloten geraken van gemeentegrond door particuliere eigendom of het ontstaan van onlogische verkaveling, waardoor de kosten voor het beheer door de gemeente onredelijk toenemen.
d. Strijdigheid van het door verzoeker beoogde gebruik van de grond met het geldende bestemmingsplan, tenzij burgemeester en wethouders bereid zijn medewerking te verlenen aan de daartoe benodigde planologische maatregel.
e. Bezwaarlijke aanwezigheid in, op of boven de grond van nutsvoorzieningen mede ten behoeve van andere percelen dan dat van verzoeker, zoals kabels, leidingen, drainage, riolering, bergbezinkbassins, waterberging, openbare verlichting e.d. Indien de aanwezigheid van genoemde voorzieningen volgens burgemeester en wethouders niet bezwaarlijk wordt geacht, dient de desbetreffende (netwerk)beheerder(s) te verklaren dat tegen eigendomsoverdracht, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, geen bezwaren zijn. Verzoeker dient zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van bedoelde verklaring.
f. Aantasting van landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, monumentale, cultuurhistorische of archeologische waarden.
g. Verkeerstechnische bezwaren en/of strijd met of gevaar voor de verkeersveiligheid en/of negatieve effecten voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten.
h. Het ontstaan of verergeren van sociaal onveilige situaties of verpaupering.
i. De grond voorziet in een maatschappelijke behoefte of een (potentiële) gebruiksfunctie voor gemeente of openbaar belang.

Artikel 4 (Overeenkomst van koop en verkoop)

a. Bij verkoop wordt gebruikgemaakt van een door de gemeente opgestelde overeenkomst van koop en verkoop, waardoor de verkoopvoorwaarden in beginsel voor elke verzoeker gelijk zijn. In specifieke gevallen kunnen burgemeester en wethouders aanvullende of afwijkende voorwaarden stellen.
b. Indien de door de gemeente toegezonden overeenkomst van koop en verkoop door de verzoeker niet ondertekend aan de gemeente wordt geretourneerd binnen een termijn van 6 weken na toezending, wordt het verzoek geacht te zijn ingetrokken, tenzij partijen vóór dat moment een andere termijn nader afspreken.
c. De door de verzoeker ondertekende overeenkomst van koop en verkoop is de basis voor het concrete verkoopbesluit van het college van burgemeester en wethouders en wordt na het besluit tot verkoop ondertekend door de burgemeester.
d. De door beide partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop is de basis voor de notariële akte van levering.

Artikel 5 (Uitzonderingen)

Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderingsgevallen afwijken van het bepaalde in artikel 2 lid c en/of artikel 3, indien er naar hun oordeel voor de gemeente en/of belanghebbende(n) sprake is van gevolgen die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 6 (Tevoren raadplegen gemeenteraad)

Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad vooraf in de gelegenheid wensen en bedenkingen ter kennis van hun college te brengen indien bij voorgenomen verkoop van een kavel gemeentegrond onder de werking van deze beleidsregels de koopsom (exclusief kosten) meer bedraagt dan € 25.000,- en/of de voorgenomen verkoop naar het oordeel van hun college ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, zoals omschreven in artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet.

Artikel 7 (Titel en inwerkingtreding)

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als " Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2016". De beleidsregels treden in werking de dag volgende op die van publicatie. Op die dag vervallen de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2010-1.
Aldus vastgesteld op 26 april 2016
Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,
B.B. Schneiders , burgemeester
W.Atsma, secretaris

Bijlage I – Grondprijzen jaar 2016

Marktwaarde kavels tot 150 m2 met de bestemming tuin.

1. Bloemendaal; ten westen van Mollaan/Brederodelaan € 275,00
2. Bloemendaal; ten oosten van Mollaan/Brederodelaan € 250,00
3. Overveen; ten westen van Bloemendaalseweg € 250,00
4. Overveen; ten oosten van Bloemendaalseweg € 225,00
5. Bentveld/Aerdenhout € 210,00 - € 250,00
6. Vogelenzang € 150,00
7. Bennebroek; wijk Krakeling/Van Ittersumlaan € 195,00
8. Bennebroek; overig Bennebroek € 185,00

Toelichting op de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2016

Algemeen

Deze beleidsregels hebben alleen betrekking op gemeentelijk snippergroen en restkavels. Het betreft hier vervanging van de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2010-1. Wat onder gemeentelijk snippergroen en restkavels wordt verstaan blijkt uit de definitie in artikel 1.

Bij de verkoop van gemeentelijk snippergroen en restkavels zal de gemeente vooral verkoop onderzoeken naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van een belanghebbende. Daarnaast kan de gemeente ook eigener beweging snippergroen en restkavels te koop aan bieden aan mogelijke gegadigden.

Dit betekent ook dat het initiatief in de gehele procedure, zo veel als mogelijk is, bij de verzoeker wordt gelegd. Dit voorkomt noodzakelijke voorfinanciering van met de verkoop samenhangende kosten door de gemeente. Omdat op deze wijze ook de ambtelijke activiteiten in dit verband worden geminimaliseerd, is er voorshands geen reden voor het in rekening brengen van ambtelijke kosten en worden de ambtelijke activiteiten die ter zake worden verricht beschouwd als service verlening aan de burger.

Deze beleidsregels betreffen alleen de verkoop van snippergroen en restkavels, niet verhuur daarvan. Bij verhuring bespaart de gemeente weliswaar beheerkosten net als bij verkoop, maar daarvoor in de plaats komen wel toezichttaken (controle op huurvoorwaarden gedurende en bij einde van de huur, toezicht bij huurderswisseling e.d.) en administratieve activiteiten (huurdersadministratie, facturatie, indexering, incasso e.d.).

Verhuur van gemeentelijk snippergroen en reststroken heeft voor de gemeente derhalve geen voorkeur. Om die reden wordt in deze beleidsregels niet in deze mogelijkheid voorzien.

Dit betekent dat eventuele verzoeken tot verhuur van gemeentelijke snippergroen of reststroken individueel op hun merites zullen worden beoordeeld.

Artikelsgewijs

Artikel 1 (definitie)

Met de definitie van snippergroen en restkavels wordt de werkingssfeer van deze beleidsregels beperkt tot gemeentegrond die aan deze criteria voldoet. Het omvangscriterium geldt per verzoeker en is gesteld om te voorkomen dat grotere kavels onder de werking van deze beleidsregels zouden kunnen vallen. De gekozen maximale omvang is ontleend aan concrete verkopen van dit soort gronden in het verleden. De verkoop van kavels met een omvang groter dan hier is aangegeven geschiedt op individuele basis en buiten toepassing van deze beleidsregels.

Artikel 2 (procedure)

Lid a

Hier worden de vereisten vermeld waaraan een verzoek tot verkoop dient te voldoen om in behandeling te worden genomen. Deze dienen ertoe de ambtelijke werkzaamheden in verband met het verzoek te minimaliseren. Aan deze vereisten dient dan ook strikt de hand te worden gehouden. Indien een verzoek niet aan de vereisten voldoet, wordt dat aan verzoeker geretourneerd onder vermelding van hetgeen ontbreekt. Het staat verzoeker vervolgens vrij om het verzoek, aangevuld opnieuw in te dienen.

Lid b

Het hoofd van de afdeling Beheer verplicht zich om namens het college binnen de genoemde termijn een principe besluit te nemen over een verzoek dat in behandeling kan worden genomen. Dit betekent dat verzoeken niet eindeloos in de lade kunnen blijven liggen. Uiteraard is het mogelijk om in overleg met de verzoeker deze termijn, zo nodig, te verlengen. De beslissing bestaat uit het wel of niet in principe verlenen van medewerking aan het verzoek. Het besluit wordt genomen met in acht name van deze beleidsregels. De verdere afwikkeling, indien medewerking wordt verleend, behoeft dus niet binnen deze termijn plaats te vinden. Zoals gebruikelijk wordt de beslissing, zeker in geval van een afwijzing, naar behoren gemotiveerd. Het principe besluit wordt gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Gemeentewerken. Het concrete verkoopbesluit blijft aan het college van burgemeester en wethouders.

Lid c en d

Indien besloten wordt in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, dient de prijs per m2 aangehouden te worden op basis van de voor het jaar van verkoop geldende taxatiewaarde.

Deze taxatiewaarde wordt aan het begin van elk kalenderjaar, in opdracht van het hoofd van de afdeling Beheer, vastgesteld door een makelaar/taxateur werkzaam in de gemeente Bloemendaal voor alle 8 zones, waarin het grondgebied van de gemeente is opgedeeld.
In deze stand van de procedure kan de verzoeker er ook voor kiezen af te zien van zijn verzoek, bijvoorbeeld omdat hij de prijs te hoog vindt. Verzoeker dient dat onverwijld te melden aan het college zodat het verzoek kan worden afgelegd en het dossier kan worden gesloten. Indien van de verzoeker na ommekomst van 13 weken na dagtekening van het principebesluit tot medewerking door de gemeente, geen reactie is ontvangen wordt het verzoek geacht te zijn ingetrokken en wordt het dossier gesloten.
Lid e
De verzoeker betaalt de kosten voor de notaris. Op basis van dat principe is hij vrij in de keuze van de notaris. De notaris dient een éénmalige machtiging van de burgemeester op te stellen. De gemeente draagt zorg voor ondertekening van de machtiging.
Lid f
Behalve de koopprijs, komen alle kosten verbonden aan de verkoop voor rekening van de koper. Dit betreft dus niet alleen de kosten van de notaris, die de verzoeker zelf moet inschakelen zoals beschreven in de lid e, maar ook kadastrale kosten, overdrachtsbelasting of de kosten van een eventueel bodemonderzoek. Voorts geldt dat voor de kosten van verlegging van nutsvoorzieningen, indien een zakelijk recht van opstal geen oplossing mocht bieden. Omdat door de gewijzigde werkwijze voorfinanciering door de gemeente ontbreekt en ook de ambtelijke activiteiten in dit verband worden geminimaliseerd, is er geen reden voor het voorschrift dat de verzoeker zich (op voorhand) verplicht om gemeentelijke kosten te betalen indien de verzoeker zijn verzoek lopende de procedure intrekt. De ambtelijke activiteiten ter zake worden beschouwd als service verlening aan de burger. Omtrent de hoogte van de notariële en kadastrale kosten, alsmede inzake de verschuldigde belastingen, kan de verzoeker zich verstaan met de notaris van zijn keuze.

Artikel 3 (weigeringsgronden)

Behoudens in geval toepassing wordt gegeven aan het vermelde in artikel 5 (uitzonderingen), leidt het zich voordoen van één of meer van de in dit artikel vermelde situaties tot weigering om medewerking te verlenen aan het verzoek. De lijst is niet bedoeld als uitputtend, hetgeen blijkt uit de bewoording “onder meer”. Burgemeester en wethouders kunnen dus ook op andere, hier niet vermelde, gronden hun medewerking aan het verzoek weigeren. In een dergelijk geval zullen overigens zwaardere eisen worden gesteld aan de motivering van het besluit. De genoemde situaties zijn verwerkt in een checklist die door het ambtelijk apparaat kan worden gebruikt ter bepaling of weigeringsgronden zich voordoen.
Lid a
Deze weigeringsgrond spreekt voor zich.
Lid b De gemeente gaat uiteraard geen grond verkopen waarvan de gedachte is dat zij die (in de toekomst) zelf nodig heeft. De redenen daarvoor kunnen ten tijde van het verzoek al duidelijk zijn, maar dit kan ook nog diffuus zijn, gebaseerd op inschattingen of verwachtingen.
Lid c
Één van de beoogde effecten van het verkopen van snippergroen en restkavels is het besparen van onderhoudskosten. Het ligt dus niet voor de hand om te verkopen indien dat leidt tot een verdere versnippering van gemeentegrond, gepaard gaande met hogere onderhoudskosten. Door particulier bezit ingesloten gemeentegronden dienen te allen tijde te worden voorkomen. Van onlogische verkaveling kan bijvoorbeeld sprake zijn indien iemand een stuk grond zou verwerven achter andermans woning of tuin.
Lid d
Indien het door de verzoeker beoogde gebruik van de grond in strijd is met het vigerende bestemmingsplan kan alleen medewerking worden verleend aan het verzoek indien de gemeente bereid is een daarvoor noodzakelijke planologische maatregel te (zullen) treffen. De bereidheid tot een dergelijke procedure beoordeelt het college op basis van de ruimtelijke regelgeving. Aangezien de koopsom wordt gebaseerd op de beoogde toekomstige bestemming, ligt het voor de hand dat de kosten van de door de gemeente te initiëren planologische procedure voor gemeenterekening blijven. Met de hier beschreven weigeringsgrond wordt voorkomen dat gemeentegrond wordt verkocht terwijl het door de koper gewenste gebruik planologisch niet mogelijk is. Tevens wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen dat de grond verkocht is maar de bestemming niet gewijzigd kan worden, bijvoorbeeld door bezwaar / beroep van belanghebbende derde(n). Mocht die situatie zich onverhoopt toch voordoen, bijvoorbeeld als gevolg van een inschattingsfout door de gemeente aangaande de haalbaarheid van de planologische maatregel, dan kan een beroep worden gedaan op de speciaal hiervoor in de koopovereenkomst op te nemen ontbindende voorwaarde en het in de akte van levering opnemen van een terugkoopbeding. Kosten die de gemeente en de verzoeker in een dergelijk geval reeds hebben gemaakt ten behoeve van de verkoopprocedure blijven in een dergelijk geval voor ieders rekening. De kosten van de juridische terug levering van de grond door koper aan de gemeente komen voor rekening van de gemeente.
Lid e
De naar het oordeel van de gemeente bezwaarlijke aanwezigheid van nutsvoorzieningen, zoals genoemd, vormt een weigeringsgrond. Indien burgemeester en wethouders de aanwezigheid van dergelijke voorzieningen niet bezwaarlijk oordeelt dient voor het verlenen van medewerking aan het verzoek vast te staan dat de betrokken (netwerk)beheerder(s) genoegen neemt/nemen met de eigendomsoverdracht

bijvoorbeeld onder de voorwaarde van vestiging van een recht van opstal dan wel omdat verlegging van de voorzieningen plaats vindt op kosten van de verzoeker. De verzoeker dient zelf de hiervoor noodzakelijke contacten met de betrokken (netwerk) beheerder(s) te leggen. Bij verkoop kan het vestigen van een opstalrecht worden meegenomen in de akte van levering.
Lid f
Genoemde waarden gelden als van algemeen belang. Aantasting van die waarden geldt als weigeringsgrond.
Lid g
Bij genoemde verkeerstechnische problematieken kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het (mogelijk) verloren gaan van een uitzichthoek, het ontstaan van een te smal voet-/fietspad of (onaanvaardbare) toename van de verkeersdruk ter plekke.
Lid h
Het zorg dragen voor openbare orde en veiligheid is een gemeentelijke taak. Het risico van ontstaan of erger worden van sociaal onveilige situaties en verpaupering dient dan ook te gelden als weigeringsgrond.
Lid i
Ingeval de grond een (potentiële) gebruiksfunctie vervult voor de gemeente of het openbaar belang geldt dat als weigeringsgrond. Dit kan zich voordoen als de grond dienst doet als (niet officiële) openbare speelplaats, hondenuitlaatplaats, recreatieterrein, openbaar looppad of indien de grond en de beplanting dient ter afscherming, camouflage of buffer.

Artikel 4 (overeenkomst van koop en verkoop)

In de koopovereenkomst worden de gebruikelijke bedingen en voorwaarden opgenomen. In specifieke gevallen kunnen zo nodig aanvullende of afwijkende bedingen worden overeengekomen. Geregeld wordt dat het verzoek als ingetrokken wordt beschouwd indien de verzoeker de toegezonden overeenkomst niet ondertekend retourneert binnen 6 weken, tenzij daarover andere afspraken worden gemaakt. Op die wijze wordt voorkomen dat verzoeken zich eindeloos kunnen blijven voortslepen. Na het concrete verkoopbesluit van het college wordt de overeenkomst van koop en verkoop door de burgemeester ondertekend. Deze overeenkomst biedt de notaris de basis voor de akte van levering.

Artikel 5 (uitzonderingen)

Hiermee wordt de mogelijkheid geopend om in uitzonderingsgevallen anders te beslissen dan op grond van de beleidsregels het geval zou zijn. Dit komt alleen aan de orde ingeval van bijzondere omstandigheden waardoor het volgen van de beleidsregels zeer onredelijk zou uitpakken (artikel 4:84 Awb). Gebruikmaking van deze afwijkingsmogelijkheid stelt extra eisen aan de motivering van het besluit ter voorkoming van ongewenste precedentwerking. Dit artikel maakt het onder meer voor het college mogelijk om van de getaxeerde koopsom af te wijken indien die het college evident te hoog of te laag voorkomt.

Artikel 6 (tevoren raadplegen gemeenteraad)

Deze bepaling spreekt voor zich.

Artikel 7 (titel en inwerkingtreding)

Ingevolge de artikelen 3:40, 3:42 en 4:83 Awb dient bekendmaking van het besluit tot vaststelling van deze beleidsregels te geschieden door publicatie in een plaatselijk huis-aan-huis blad, alvorens het besluit in werking treedt. Indien niet de gehele inhoud van de beleidsregels wordt gepubliceerd, maar bijvoorbeeld alleen het besluit tot vaststelling en/of de zakelijke inhoud van het besluit, dan dienen de beleidsregels ter inzage te worden gelegd, hetgeen dan in de publicatie moet worden vermeld.
Vast beleid van de gemeente Bloemendaal is alleen het besluit tot vaststelling te publiceren in een daartoe bestemde rubriek van het Weekblad Kennemerland Zuid en het besluit zelf ten gemeentehuize ter inzage te leggen. Voorts worden de beleidsregels inclusief de toelichting geplaatst op de internetsite van de gemeente in de rubriek Regelgeving.
Inwerkingtreding van de beleidsregels is op de dag volgende op die van publicatie.
Ten slotte vervallen tegelijkertijd de Beleidsregels verkoop gemeentelijk snippergroen en restkavels Bloemendaal 2010-1.